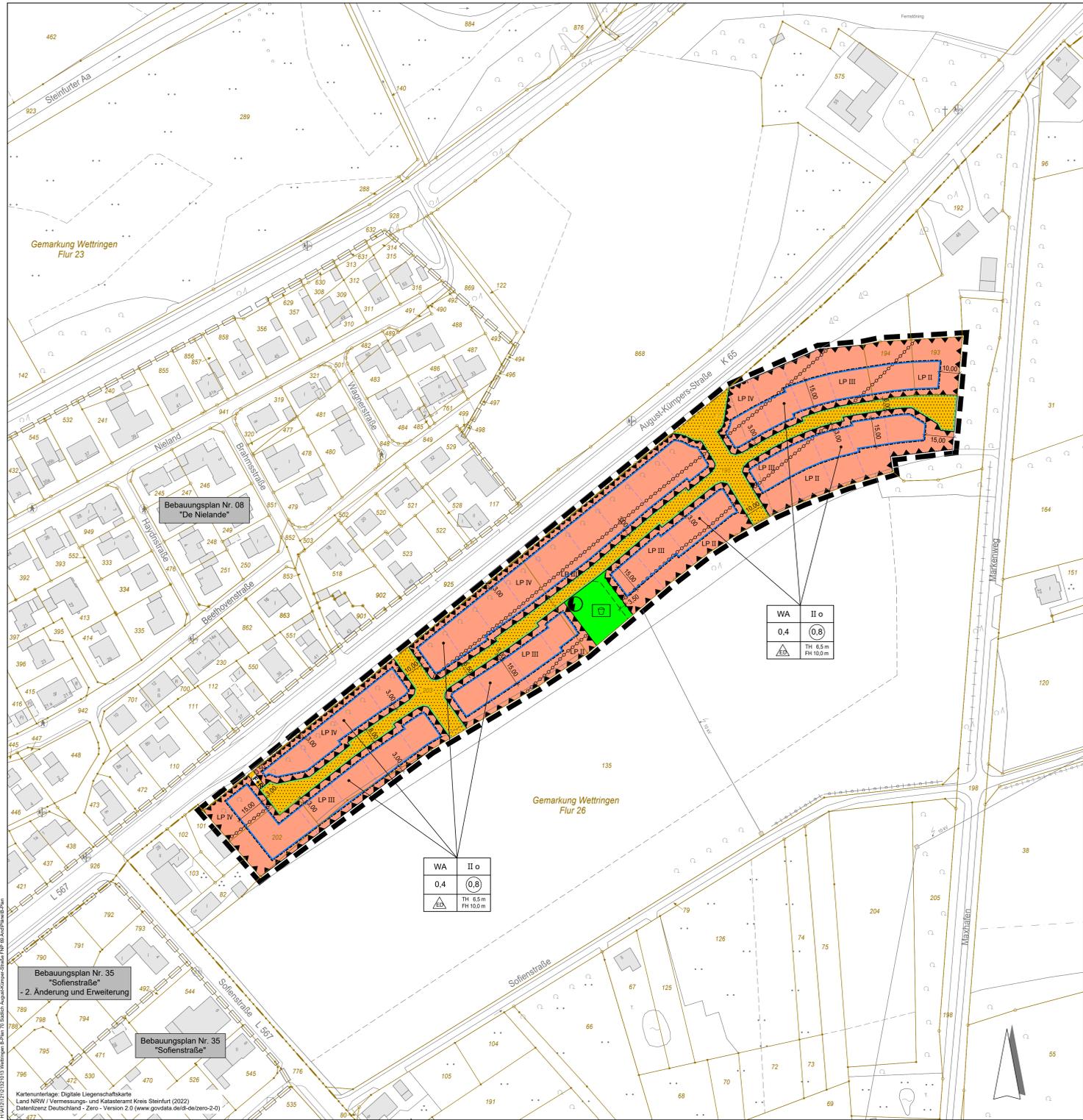




# GEMEINDE Wettringen

## Bebauungsplan Nr. 70

### "Südlich August-Kümpers-Straße"



#### FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 Abs. 1 bis 7 BauGB und BauVO in Verbindung mit § 9a BauGB)

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)**
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)**
- 0,8** Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)
  - 0,4** Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)
  - II** Zahl der Vollgeschosse - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)
  - FH** Firsthöhe in Meter über OKFF - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)
  - TH** Traufhöhe in Meter über OKFF - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO)**
- o** Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO)
  - △** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO)
  - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - ▨** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - F+R** Fuß- und Radweg
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)**
- ⦿** Elektrizität (Trafostation) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Grünflächen (öffentlich) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LP) gemäß DIN 4109
  - Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109
  - Fuß-/ Radwegeverbindung

#### FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)

- Die in „Allgemeinen Wohngebieten“ (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1, 3, 4 und 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauVO).
- Die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen (TH u. FH) dürfen nicht überschritten werden. Die Oberkante des fertigen Fußbodens baulicher Anlagen im Erdgeschoss (OKFF) darf eine Höhe von 49,30 m über Normalhöhennull (NN) nicht überschreiten. Die Traufhöhe (TH) wird definiert als Schnittpunkt zwischen den senkrechten Außenwand und der Dachhaut. Die Firsthöhe (FH) wird definiert als Oberkante bzw. höchster Punkt der Dachhaut. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)
- Flächen für Nebenanlagen sowie für Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie einen Mindestabstand von 5,00 m zur Straßentraverse und 1,50 m zu Fuß- und Radwegen einhalten. Offene Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. (§ 12 Abs. 6 BauVO und § 14 Abs. 1 BauVO)
- Bei freistehendem Einzelhaus sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhaushäusern sind je Doppelausbaueinheit höchstens zwei Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Je angrenzende 400 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ist mindestens ein heimischer hochstammiger Obstbaum entsprechend der Obstbaumliste des Kreises Steinfurt anzupflanzen (Pflanzqualität: Stammumfang mindestens 12-14 cm in 1,00 m Höhe über Wurzelhals). Die Pflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Dachflächen baulicher Anlagen mit einer Neigung unter 15° sind zu mindestens 80 % ihrer Fläche mit einer Begrünung auf einer mindestens 8 cm starken Substratauflage zu versehen. Ausgenommen davon sind Nebenanlagen mit weniger als 15 m<sup>2</sup> Grundfläche. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)
- Eine Zufahrt von der August-Kümpers-Straße (K65) zu den Grundstücken des Planungsbereichs ist nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)
- Nutzung Solarer Strahlungsenergie (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 23 BauGB)
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für die Solarenergie nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmidessfläche).
- Vorkehrungen zum Schutz vor Schalleinwirkungen
  - Zur Einhaltung normierter Schallschutzanforderungen sind folgende Maßnahmen innerhalb der Umgrenzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu berücksichtigen:
    - In den mit Lärmpegelbereichen II bis IV gekennzeichneten Flächen sind beim Neubau oder bei baurechtlich erforderlichen Änderungen an die Außenbauteile der schutzbedürftigen Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. In Abhängigkeit von den in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Lärmpegelbereichen sollen die dort aufgeführten resultierenden Luftschalldämmmaße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden.
 

Lärmpegelbereich	„maßgeblicher Außenlärmpegel“ (dB(A))	Büroräume	Wohn- und Schlafräume	Bettenräume in Krankenzustalten und Sanitärräumen
II	56 - 60	30	30	35
III	61 - 65	30	35	40
IV	66 - 70	35	40	45

 Die Berechnung der konkreten Dämmwerte im bauordnungsrechtlichen Verfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109.
    - Schutzbedürftige Wohnräume (z. B. Schlafräume), die nur über eine zur August-Kümpers-Straße orientierte Belüftung verfügen, sind durch schalldämmte Lüftungssysteme zu schützen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
    - Ausnahmsweise sind reduzierte Schallschutzmaßnahmen oder gar ein kompletter Verzicht auf Schutzmaßnahmen möglich, wenn gütlich nachgewiesen wird, dass diese Maßnahmen aufgrund besonderer Umstände nicht erforderlich sind.

#### FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 BauO NRW)

- Die Dachneigung muss
  - bei einer Traufhöhe von bis zu 4,25 m zwischen 30° und 48° und
  - bei einer Traufhöhe von mehr als 4,25 m zwischen 0° und 30° betragen.
 Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. Dachgauben sowie Überdachungen von Wintergärten, Hauseingängen und Terrassen. Oberhalb des II. Vollgeschosses ist kein zusätzliches Staffelgeschoss zulässig. Dachterrassen sind nicht zulässig.
- Doppelhaushälften sind profleiglich, d. h. mit einheitlicher hinterer und vorderer Gebäudeflucht, gleicher Trauf- und Firsthöhe, gleicher Dachneigung sowie einheitlich in Material und Farbe, zu errichten.
- Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen Straßentraverse und vorderer Gebäudeflucht, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer der notwendigen Zuwegung, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Hochbauliche Anlagen sowie die Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.
- Grundstückseinfriedungen zur Erschließungsstraße und zu den seitlichen Nachbargrundstücken sind innerhalb eines Abstandes von 3,00 m zur Straßentraverse hin nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Darüberhinaus sind Grundstückseinfriedungen nur bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Grenz ein Grundstück an mehrere öffentliche Verkehrsflächen, dürfen die Einfriedungen in den übrigen Bereichen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bis zum Schnittpunkt mit der verlängerten vorderen Baugrenze des Vorgartenbereichs eine Höhe von max. 2,00 m über Straßeneberkante nicht überschreiten. Lebewand Einfriedungen (Hecken) sind nötigenfalls zurückzuschneiden. Einfriedungen dürfen nur in Form von Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen sowie Eiben (taxus baccata) und Lärchen (larix kaessleri, larix decidua) hergestellt werden. Sonstige Baustoffe und Bauweise (z.B. Metall- und Holzläufe) dürfen verwendet werden, wenn sie so in die Hecken integriert werden, dass sie optisch nicht wahrnehmbar sind.
- Garagen und Nebengebäude sind in dem Material der zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten. Hiervon ausgenommen sind überdachte Stellplätze (Carports), Wintergärten, Gewächshäuser und Gartenhäuser.
- Alle Werbeanlagen, ausgenommen Praxisschilder bis zu einer Größe von 0,20 m<sup>2</sup>, außerhalb von Gebäuden, sind genehmigungspflichtig.
  - Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig
  - Werbeanlagen in reflektierenden und fluoreszierenden Farben, Blink- oder Wechselwerbung sowie Laufschriften sind nicht zulässig.
  - Zusammenfassende Werbeanlagen dürfen eine Gesamtbreite von max. 1,50 m und eine Gesamthöhe von max. 2,50 m nicht überschreiten.
  - An jedem Hauptgebäude ist nur ein Warenautomat zulässig.
- Ordnungswidrig handelt, wer gemäß § 86 BauO NRW vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der Satzung zuwiderhandelt.

#### HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden im Bauverwaltungsamt der Gemeinde Wettringen eingesehen werden.
- Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW). Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- Aufentstehung Bauplanänderung
  - Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen, Beseitigung von Vegetationsstrukturen, Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zu Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände für die Artgruppe der Brutvögel führen können, müssen nach Abschluss der Brutzeit und vor Beginn der neuen Brutzeit von Vögeln (also zwischen 01. Oktober und 28. Februar) stattfinden. Sollte die Entfernung von Gehölzen, Beseitigung von Vegetationsstrukturen oder das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff (maximal 10 Tage bevor) diese Bereiche/Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbauleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine beeinträchtigenden europäischen Vogelarten durch die Baufeldröschung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
  - Baumfällarbeiten Ggf. erforderliche Baumfällarbeiten müssen außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse und somit zwischen 01. Oktober und 01. März (bestenfalls während einer Frostperiode in den Monaten Dezember, Januar, Februar) stattfinden. Die Anforderungen an die Baufeldröschung sind bei der Tiergruppe der Vögel und der Fledermäuse unterschiedlich. Während das geeignete Zeitfenster für die Baufeldröschung bei den Vögeln nach Abschluss der Brutzeit und vor Beginn der neuen Brutzeit (also zwischen Anfang August und Anfang März) ist, konzentriert sich das entsprechende Zeitfenster bei den Fledermäusen auf das Zeitfenster außerhalb der Sommeraktivitätszeit (Anfang Oktober und Ende März). Besonders geeignet ist hier die Frostperiode, in der die Tiere ruhen. Deshalb ist der geeignete Zeitfenster für Baufeldröschung, bzw. Fällarbeiten für beide Tierarten zwischen Anfang Oktober und Anfang März. Sollten die Baumfällarbeiten außerhalb der genannten Zeiträume erfolgen, sind vor einer Entfernung von Gehölzen mit Stammdurchmessern > 30 cm, diese durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbauleitung) auf eventuellen Besatz mit Individuen der Artgruppe Fledermäuse zu überprüfen (maximal 10 Tage zuvor). Weiterhin ist durch eine fachkundige Person ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern oder belegten Baumhöhlen zu überprüfen. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern belegten Baumhöhlen oder Fledermäusebesatz sind die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Dies gilt auch, wenn trotz aller Vorsichtsmaßnahmen, Bäume mit Fledermäusebesatz gefällt wurden.
- Umbau-/ Abriss von Gebäudeteilen Werden Umbau- oder Abrissmaßnahmen an Gebäuden stattfinden, sind diese außerhalb der sommerlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse (April bis Oktober) und somit zwischen dem 01. Oktober und dem 01. März durchzuführen. Weiterhin ist unmittelbar vor den jeweiligen Gebäudeumbau- oder Abrissmaßnahmen (maximal 10 Tage bevor) durch einen Fledermäusekundler zu prüfen, ob Fledermäuse in den entsprechenden Bereichen vorhanden sind. Beim Fund oder Nachweis von Fledermäusen ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- Außenbeleuchtung Zum Schutz der Fledermäuse sind für die Außenbeleuchtung nur Leuchtmitel mit einem beschränkten UV-Licht-Anteil zulässig (Hinweis: markt gängige Leuchtmitel sind zuzusetzt Natrundsampflampen und LED-Leuchten).
- Es gelten die Stellplatzsatzung sowie die Satzung über die Ablösung von Stellplätzen der Gemeinde Wettringen vom 29.03.2019.
- In den Bereichen zwischen der August-Kümpers-Straße (K65) und der parallel verlaufenden inneren Erschließungsstraße sollten Außenwohnbereiche durch Gebäude oder vergleichbare bauliche Anlagen vor schallechnischen Einflüssen der K65 abgeschirmt werden.
- Zur Reduzierung von Gefahren durch Hochwasserereignisse bei Starkregenereignissen wird empfohlen die OKFF-Erdschneise oberhalb der benachbarten öffentlichen Erschließungsanlagen anzulegen.



**PRÄAMBEL**

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Die §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung
- In Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW, S. 666 / SGV. NRW, 2023) in der zuletzt geänderten Fassung
- Die Bauunterschiedsverordnung (BauVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der zuletzt geänderten Fassung
- Die Planzeichenverordnung in der Neufassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung
- Die Landesbauordnung (BauO NRW 2018) in der Fassung vom 21.07.2018 (GV. NRW, S. 411 bis 458), in der zuletzt geänderten Fassung

#### VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Wettringen, den .....

(Bürgermeister) (Siegel)

Der Rat der Gemeinde hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wettringen, den .....

(Bürgermeister) (Siegel)

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Wettringen, den .....

(Bürgermeister) (Siegel)

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 03.04.2023 bis 04.05.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wettringen, den .....

(Bürgermeister)

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wettringen, den .....

(Bürgermeister)

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (digitale Übernahme vom Katasteramt Kreis Steinfurt am 19.01.2022 - Open Data-Portal). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Darstellung der Katastergrundlage kann außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes unvollständig sein.

**Gemeinde Wettringen**

**Bebauungsplan Nr. 70**

**"Südlich August-Kümpers-Straße"**

Entwurf M. 1:1.000

